

**KEBIJAKAN PEMERINTAH KABUPATEN KUDUS DALAM  
PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN SERTA KONTRIBUSINYA TERHADAP PENDAPATAN  
ASLI DAERAH**

**TESIS**

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Sebagian Persyaratan**

**Mencapai Derajat Magister**

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM**



**Oleh :**

**Sunarto  
2010-02-0019**

**PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS MURIA KUDUS  
KUDUS  
2013**

# **TESIS**

## **KEBIJAKAN PEMERINTAH KABUPATEN KUDUS DALAM PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN SERTA KONTRIBUSINYA TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH**

Disusun Oleh

**Sunarto**  
**20010-02-019**

Telah dipertahankan di depan dewan penguji  
pada tanggal, 18 Maret 2013

### **Susunan Dewan Penguji**

#### **Pembimbing Utama**

Dr. Suparno, S.H.,M.S.

#### **Pembimbing Pendamping**

Kristiyanto, S.H.,M.H.

#### **Anggota Dewan Penguji I**

Ristamadji, S.H.,M.H.

#### **Anggota Dewan Penguji II**

Dr. Sukresno, S.H.,M.Hum.

Tesis ini telah diterima sebagai persyaratan  
Untuk memperoleh gelar Magister  
Tanggal, 15 April 2013

**Dr. Hidayatullah, S.H.,M.Hum.**  
Ketua Program Magister Ilmu Hukum

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran ALLAH SWT, karena berkat Rahmat dan HidayahNya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul” Kebijakan Pemerintah Kabupaten Kudus Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Serta Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah”.

Tesis ini berusaha menjelaskan tentang kebijakan pengalihan pajak pusat kepada daerah secara khusus dalam bidang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang mana dari penerimaannya diharapkan dapat menjadi salah satu penopang perekonomian dalam penyelenggaraan pemerintahan di Kabupaten Kudus.

Berdasarkan penelitian selama ini, kajian-kajian dari literatur yang terkait dalam penulisan tesis ini dan masukan – masukan dari berbagai kalangan, Alhamdulillah tesis dapat tersusun mendekati kesempurnaan. Namun demikian, demi lebih mendekati kesempurnaan tesis, penulis mengharapkan adanya kritik dan saran bagi para pembaca.

Ucapan terimakasih penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Dr. Hidayatullah, SH. MHum selaku Ketua Program Pasca Sarjana Magister IlmuHukum Universitas Muria Kudus.

Beliau adalah pribadi yang amat arif, bijaksana dan dengan kesabaran serta kerendahan hati memberikan motivasi selama penulisan tesis ini.

2. Bapak Dr. Suparno, SH. MS selaku Pembantu Rektor Satu ( PR 1) juga pembimbing utama dalam penulisan tesis ini.
3. Bapak Kristiyanto, SH. MH selaku pembimbing pendamping dalam penulisan tesis ini.

Beliau berdua adalah pribadi yang amat arif, bijaksana dan dengan kesabaran serta kerendahan hati memberikan bimbingan dan motivasi selama penulisan tesis ini.

4. Bapak Ristamadji, SH. MH selaku Dekan Fakultas Hukum dan juga dewan penguji dalam tesis ini

5. Bapak Dr. Sukresno, SH. MHum selaku dewan penguji dalam tesis ini. Beliau berdua adalah pribadi yang amat arif, bijaksana dan dengan kesabaran serta kerendahan hati memberikan masukan dan motivasi selama ujian tesis ini
  6. Bapak Noor Asyik, SH selaku Kepala Seksi Penetapan Penagihan Keberatan Pada Bidang Perencanaan dan Operasional Pendapatan Daerah DPPKD Kabupaten Kudus.
  7. Bapak Yoyok Sugiarno selaku Kepala Seksi Perencanaan Pendapatan Daerah Bidang Perencanaan Operasional Pendapatan Daerah DPPKD Kabupaten Kudus.
- Beliau berdua selaku para pejabat di lingkungan DPPKD Kabupaten Kudus, yang merupakan sosok pelayan publik sangat transparan dan penuh keugaharian, serta dengan kerendahan hati telah membantu penulis dalam melakukan penelitian.
8. Sdr. Rafindra selaku Staf Sekertariat Program Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum UMK, juga selaku rekan adalah merupakan kepribadian yang amat sabar dan selalu memberikan semangat selama penulisan tesis.

Kepada isteri dan anak-anak tercinta :

- Titik Widyarnawati selaku isteri.
- Shelma Tiffania selaku anak kandung.
- Deby Nauris Silvani selaku anak kandung.

Mereka bertiga senantiasa memberikan semangat dalam penulisan tesis dalam meraih derajat tingkat Magister Ilmu Hukum. Tak lupa panjatan doa kepada kedua orang tua Suparjo (Alm) dan Sunipah (alm) smoga ALLAH SWT menerima amal ibadah selama hidupnya dan memberikan tempat yang terbaik disisiNya.

Penulisan tesis ini, diharapkan dapat menjadi sumbangsih untuk menambah perpustakaan hukum perpajakan secara khusus dalam bidang bidang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Kudus, September 2012

Sunarto, SH

## ABSTRACT

The journey of district autonomy which is going on less than 8 years has been experienced by the change of the policy, especially nowadays by the change of the policy in tax sector, which is the change of tax district. This policy tagged by the published of the regulations number 28 year 2009 about Tax District and District Redistribution.

That policy, hardly support with the decentralisation, which the district hoped to be able to arrange the district regulation which related to that policy soon, Which is asserted by the letter of Finance Minister Number; S-632/MK.07/2010 date 30 of September 2010 concerning about to get fast district regulation arrangement about Achievement Right of Land and Building Tax. Related to that ease, Kudus Regency's Government has been published District Regulation Number 13 year 2010 about Achievement Right of Land and Building Tax.

The policy of Kudus Regency's Government, gives positive effect to the finance district, from the receiving of Achievement Right of Land and Building Tax for year of 2011 targetted about Rp. 6.000.000.000,- get Rp. 11.267.847.027 the realization 187%. The way to increase the income to get the optimal result, so that policy need to be supported with the coordination among birocration and also the approachment to the society with the responsibilities as a Tax Payer of Achievement Right of Land and Building Tax.

The act of policy in order to get optimal result, hoped the new regulation, to get more effective in applying their work to overcome the problems in applying of getting Achievement Right of Land and Building Tax.

Keywords: Policy, BPHTB, Contribution, PAD

## ABSTRAKSI

Perjalanan otonomi daerah yang berjalan kurang lebih 8 tahun telah banyak mengalami adanya perubahan-perubahan kebijakan, terutama sekarang ini adanya perubahan kebijakan dalam bidang perpajakan, yakni pengalihan pajak daerah. Kebijakan ini ditandai dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah.

Kebijakan tersebut, sangat mendukung adanya desentralisasi, yang mana daerah diharapkan segera dapat menyusun peraturan daerah yang berkaitan dengan kebijakan tersebut, sebagaimana ditegaskan Surat Menteri Keuangan Nomor; S - 632/MK.07/2010 tertanggal 30 September 2010 perihal percepatan penyusunan peraturan daerah tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Berkaitan dengan hal tersebut, Pemerintah Kabupaten Kudus telah menerbitkan Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan

Kebijakan Pemerintah Kabupaten Kudus tersebut, memberikan dampak positif pada keuangan daerah, dari penerimaan Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan untuk tahun 2011 ditargetkan Rp. 6.000.000.000,- mendapat 11.267.847.027 realisasinya 187 %. Langkah untuk meningkatkan pendapatan agar lebih optimal, maka kebijakan tersebut perlu di dukung adanya koordinasi antar birokrasi dan juga pendekatan pada masyarakat dalam rangka menumbuhkembangkan kesadaran masyarakat akan kewajibannya sebagai Wajib Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peranan kebijakan agar berjalan secara optimal, diharapkan adanya regulasi baru, agar lebih efektif dalam pelaksanaan tugas untuk mengatasi permasalahan-permasalahan dalam pelaksaasn pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Kata Kunci : Kebijakan, BPHTB, Kontribusi, PAD.

## DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGANTAR.....	iv
ABSTRACT.....	vi
ABSTRAK/INTISARI.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	1
DAFTAR GAMBAR.....	1
DAFTAR LAMPIRAN	
 BAB I : PENDAHULUAN.....	 1
A. Latar Belakang.....	1
1. Secara Empiris.....	10
2. Secara Normatif.....	11
B. Perumusan Masalah.....	14
C. Tujuan / Manfaat Penelitian.....	16
D. Kerangka Pemikiran.....	17
1. Konseptual.....	18
2. Teori.....	19
E. Meode Penelitian.....	23

	1. Pendekatan Masalah.....	26
	2. Spesifikasi Penelitian.....	27
	3. Jenis Data.....	28
	4. Metode Penelitian data.....	30
	5. Metode Analisis Data.....	31
	F. Sistematika.....	31
BAB II	: TINJAUAN PUSTAKA.....	33
	A. Model Kebijakan Pemungutan BPHTB Di Era Otonomi Daerah.....	38
	B. Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Kudus Dalam Pelaksanaan Pemungutan BPHTB Dalam Peningkatan PAD.....	47
	C. Regulasi Baru Sebagai Sarana Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Dalam Pelaksanaan Pemungutan BPHTB.....	55
BAB IV	: HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS.....	59
	A. Optimalisasi PERDA Nomor 3 Tahun 2010 Tentang BPHTB Agar Dapat Meningkatkan PAD.....	59
	1. Peningkatan Kesadaran Akan Kewajiban Wajib BPHTB di Kabupaten Kudus.....	59
	2. Evaluasi Pada Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak.....	62



3. Peningkatan Koordinasi dan Kerjasama Dengan Instansi Terkait.....	65
4. Pengawasan dan Evaluasi.....	69
B. Perlu adanya Regulasi Tentang BPHTB Dalam Mengoptimalkan PERDA Nomor 13 Tahun 2010 Tentang BPHTB.....	75
1. Kebijakan Mengoptimalkan Tata LaksanaKerja.....	76
2. MengsinkronkanKebijakan Dengan Karakteristik Daerah.....	80
3. Penentuan Realisasi Pada Perubahan Anggaran.....	82
4. Evaluasi Pada Implementasi Kebijakan Yang Telah Ditetapkan.....	84

## BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan.....	86
B. Saran.....	87

## DAFTAR PUSTAKA